



**Charmantes
gepflegtes
Wohnhaus mit
und großzügigem Wirtschaftsgebäude (Nebengebäude)
mit
kleiner Werkstatt,
nähe Klopeinersee und Turnersee**

Haus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-ID:	698
Adresse:	AT-9133 Sittersdorf Österreich

Preise

Kaufpreis:	230.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3% plus UST
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

Flächen

Wohnfläche:	ca. 140 m ²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Grundstücksfläche:	ca. 488 m ²
Nutzfläche:	ca. 320 m ²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen
Küche:	Wohnküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche



Garten /-nutzung:	ja
möbliert:	ja
Fenster:	Aluminium, Kunststoff
Rollladen:	ja
Dachform:	Satteldach
Sauna:	ja
Brunnen:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1950
Bauphase:	Bau abgeschlossen
Sanierungsjahr:	1999
Sanierung (in %):	98
Renovierung (in %):	98

Umfeld

Distanz zum See:	ca. 5.000 m
Distanz zum Skigebiet:	ca. 10.000 m

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Heizwärmebedarf:	ca. 126,8 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Charmantes saniertes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, und großzügigem Wirtschaftsgebäude mit Voliere für Kleintierhaltung und Kleine Werkstatt. Die Nutzfläche beträgt 340m² davon entfallen 140m² aufs Haus und 160m² auf das Wirtschaftsgebäude (Nebengebäude)

Dieses charaktervolle Wohnhaus verbindet den Charme eines traditionsreichen, älterem Gebäude mit dem Komfort umfangreicher Sanierungsmaßnahmen. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1998 erworben und in den darauffolgenden Jahren umfassend renoviert und modernisiert. Heute präsentiert sich das Anwesen in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand.



Ein besonderes Merkmal ist die vielseitige Nutzungsmöglichkeit: Das Gebäude verfügt über zwei eigenständige Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss, während das ausgebauten Dachgeschoss zusätzlichen Stauraum bzw. Ausbaupotenzial bietet. Ergänzt wird das Wohnhaus durch ein großzügiges, ebenfalls umfassend renoviertes Nebengebäude mit Garage, Werkstatt, Einstell- und Lagermöglichkeiten.

Wohnen mit Charakter und vielseitigen Möglichkeiten

Das Wohnhaus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet eine durchdachte, in den Geschossen weitgehend identische Raumaufteilung.

Im Untergeschoss wurde ein zusätzlicher, vollständig nutzbarer Wohnbereich geschaffen. Dieser verfügt über einen Vorraum, eine Wohnküche, ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche und WC sowie einen separaten Wäscherraum. Von der Wohnküche besteht ein direkter Zugang ins Freie und damit zum Sitzgarten.

Besonders praktisch ist die vorhandene barrierefreie Dusche sowie die teilweise installierte Fußbodenheizung im Badezimmer.

Das Erdgeschoss umfasst einen Eingangs- und Flurbereich, eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das rund 25 m² große Wohnzimmer bildet dabei den Mittelpunkt dieser Wohneinheit. Eine Terrassentüre führt direkt in den Garten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Badezimmer verfügt über Badewanne, WC, Waschtisch und eine Infrarotkabine. Teilweise vorhandene Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Komfort.

Durch die vorhandenen Wohneinheiten ergeben sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich beispielsweise hervorragend für eine Familie mit mehreren Generationen, für die Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder für Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Auch Kleintierhaltung möglich durch die vorhandenen Voliere für Hühner usw.

Das Dachgeschoss ist derzeit als Mansarde bzw. Abstell- und Lagerfläche ausgeführt. Die vorhandene Höhe von rund 1,00 m und die Dachkonstruktion verleihen diesem Bereich einen besonderen Charakter. Die Geschoßdecke wurde bereits mit rund 15 cm Dämmplatten gedämmt und mit begehbaren Spanplatten versehen.



Solide Bauweise und umfassend renovierte Substanz

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwände weisen eine Stärke von rund 40 cm auf und verfügen über eine außenliegende Wärmedämmung von ca. 8 cm.

Neu gemacht wurden auch Kunststoff bzw. Aluminiumfenster mit Thermoverglasung, außenliegenden Rollläden sowie der traditionelle Pfetten-Dachstuhl mit einer Dachneigung von rund 45°. Die Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln und ist als Kaltdach ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizungsanlage mit einer Leistung von ca. 15-22 kW. Ergänzend ist eine thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung mit ca. 2,5 m² Kollektorfläche und einem 250-Liter-Speicher vorhanden. Teilbereiche des Hauses verfügen über Fußbodenheizung.

Die Liegenschaft ist an die öffentliche Wasserversorgung sowie das Kanalnetz angeschlossen.

Großzügiges Nebengebäude mit Garage und Werkstatt

Ein weiterer wesentlicher Pluspunkt ist das auf dem Grundstück befindliche, zweigeschossige Nebengebäude.

Das ursprünglich für die Kleintierhaltung errichtete Gebäude wurde in den Jahren nach dem Erwerb ebenfalls umfangreich renoviert und bietet heute eine äußerst vielseitige Nutzung.

Im Erdgeschoss befinden sich Lagerräume sowie der Tankraum für die Heizöltanks. Das Obergeschoss bietet eine Garage, einen Einstellraum und eine Werkstatt.

Damit steht neben dem Wohnhaus eine großzügige zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung – ideal für Handwerker, Hobby, Fahrzeuge, Lagerung oder als zusätzlicher Arbeitsbereich.

Garten und Außenbereich

Der Außenbereich bietet einen angenehmen privaten Rückzugsort. Eine Gartenlaube mit Springbrunnen und Sitzgruppe lädt zum Verweilen und Entspannen ein und ergänzt das gepflegte Gesamtbild der Liegenschaft.

Eine Liegenschaft mit besonderem Potenzial



Feps Immobilien GmbH

Feps Immobilien GmbH

Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

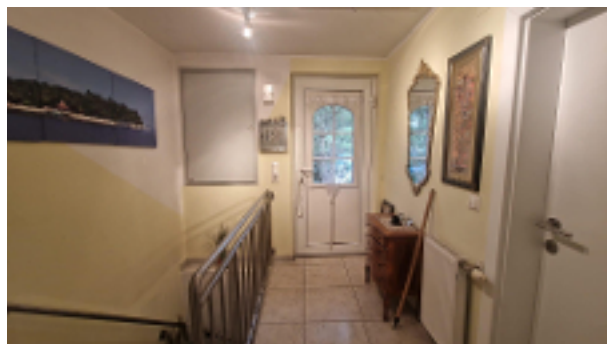
Diese Immobilie überzeugt insbesondere durch die Kombination aus gewachsenem Charakter, umfassend renovierter Bausubstanz, zwei Wohneinheiten, zusätzlicher Wohnfläche im Untergeschoss, und einem großzügigen Nebengebäude.

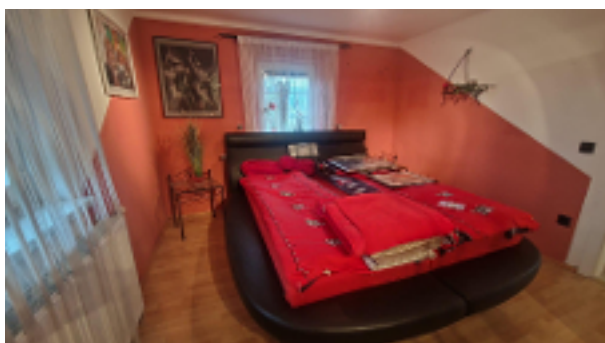
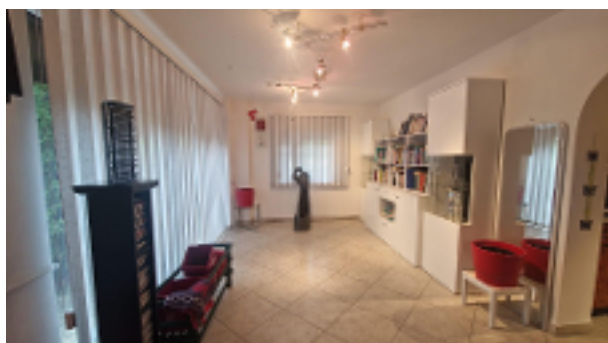
Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur ein Haus, sondern Raum für mehrere Lebensbereiche und individuelle Nutzungsmöglichkeiten suchen

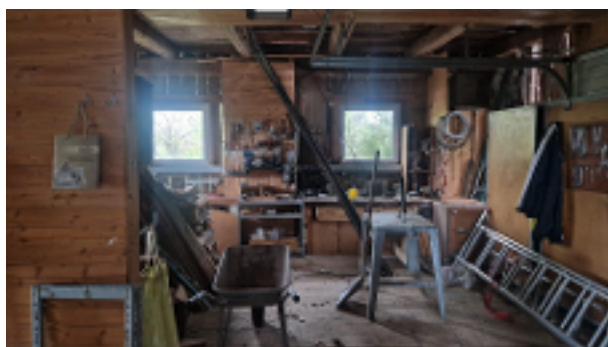
Fazit: Ein außergewöhnliches Anwesen mit viel Charakter, großzügigen Nebenflächen und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – solide, vielseitig und mit dem besonderen Flair eines gewachsenen Wohnhauses.



Galerie









Feps Immobilien GmbH
Feps Immobilien GmbH
Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich





Feps Immobilien GmbH
Feps Immobilien GmbH
Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Feps Immobilien GmbH
Adresse:	Büro: Rosentalerstrasse 46 AT-9020 Klagenfurt Österreich / Kärnten
Aufsichtsbehörde:	Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan
Handelsregister:	437385p
Vertretungsberechtigter:	Stephan Ebner
Webseite:	www.feps.at

Ihr Ansprechpartner

Name:	Ing Josef Planteu
Telefon:	0664 33 73 204
Mobiltelefon:	06643373204
E-Mail:	planteu@feps.at